

# COMUNE di TELVE DI SOPRA

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



## VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

### VARIANTE 2022

- ADOZIONE DEFINITIVA -

## ALLEGATO 01

- 1) VAR 1. PARCHEGGIO Via Scuole
- 2) VAR.2 PARCHEGGIO a monte Chiesa S.G.B.
- 3) VAR.3 PARCHEGGIO Via Tre Novembre

STUDIO DI PROGETTAZIONE S.T.A.C.C.  
Arch. Vittorio Cerqueni  
Via Roma 7/a - 38054 Primiero S.M. di C. (Tn)  
tel.0439 763974 - cell. 3283331303  
e-mail: arch.cerqueni@libero.it  
vittorio.cerqueni@archiworldpec.it  
CRQVTR56T10L329A - P.IVA 01353990227



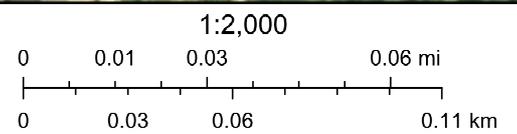
## Indice generale

ORTOFOTO VARIANTI N.1-2-3.....	1
ESTRATTO MAPPA CATASTALE.....	2
ESTRATTO P.R.G. TAV04 INSEDIATIVO.....	3
ESTRATTO P.G.T.I.S.....	4
VARIANTE 1 ortofoto- estratto catastale - ..... documentazione fotografica con evidenziazioni valutazioni e considerazioni	5
VARIANTE 2 ortofoto- estratto catastale - ..... documentazione fotografica con evidenziazioni valutazioni e considerazioni	9
VARIANTE 3 ortofoto- estratto catastale - ..... documentazione fotografica con evidenziazioni valutazioni e considerazioni	12

# Ortofoto digitale 2015

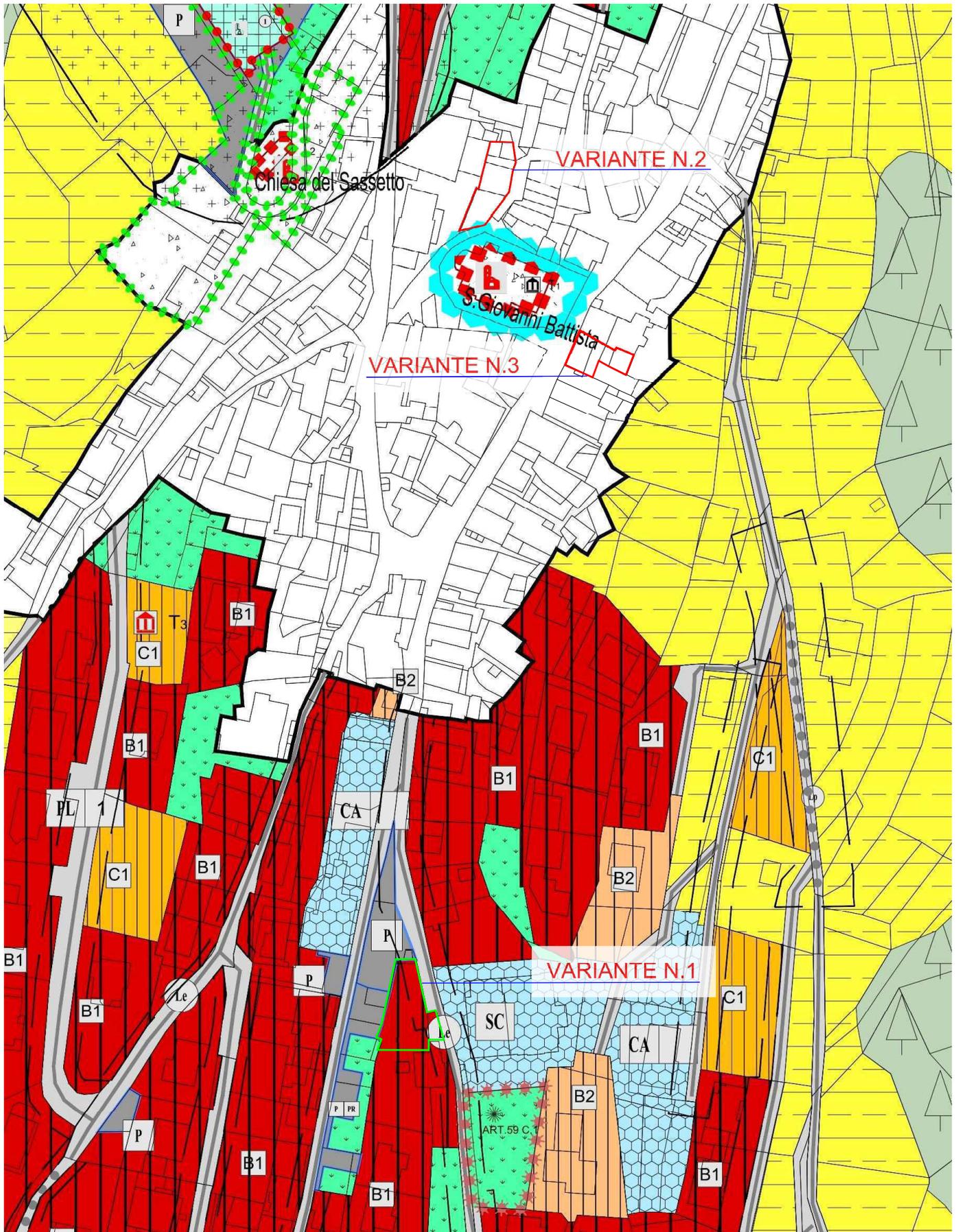


 varianti

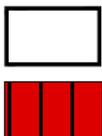




ESTRATTO P.R.G. - TAV04 - INSEDIATIVO



LEGENDA:



A101 INSEDIAMENTO STORICO - ART. 32  
 A102 INSEDIAMENTO STORICO SPARSO - ART. 32

B1 B101 AREA RESIDENZIALE SATURA - ART. 33-A



CATEGORIE D'INTERVENTO E VINCOLI

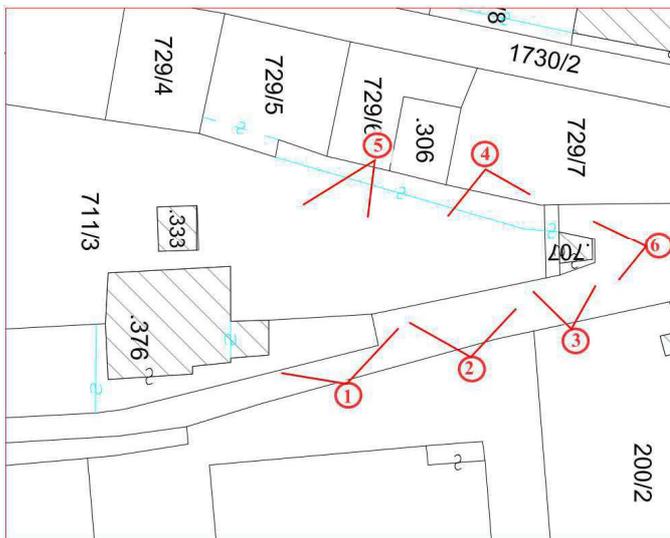
A-B	R1	RESTAURO
C	R2	RISANAMENTO CONSERVATIVO
D	R3	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
E	R4	DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE
	R5	DEMOLIZIONE

- PERIMETRO P.G.T.I.S.
- CONFINE COMUNALE
- FRONTE DA RISTRUTTURARE
- VINCOLO PUNTUALE
- EDIFICIO DI RECENTE EDIFICAZIONE

pra



**VARIANTE N.1**  
 Parcheggio in Via delle Scuole



vista da valle



1  
 vista da monte

2

3



4

5

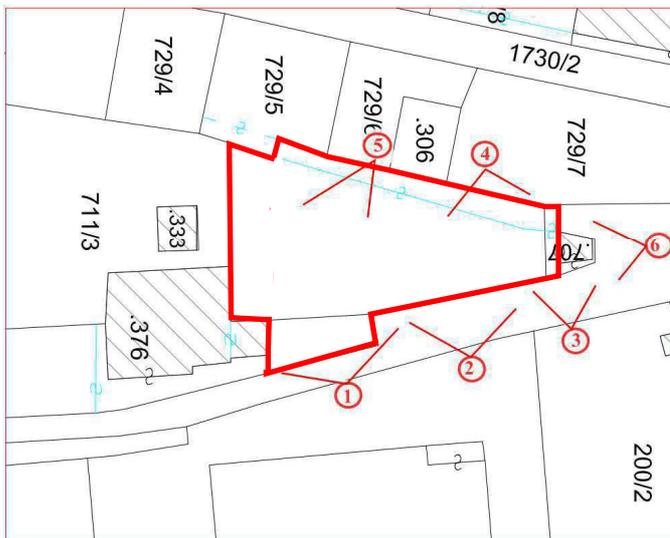


6  
 Edicola di Nostra Signora del S.Cuore di Gesù  
 p.ed.707  
 dichiarata di interesse culturale ai sensi del D.L.  
 22-01-2004 n.42 - ID 189.003

## VARIANTE N.1

### Parcheggio in Via delle Scuole

— AREA SOGGETTA A CAMBIO  
DESTINAZIONE D'USO DA  
RESIDENZIALE A PARCHEGGIO  
PUBBLICO



vista da valle



1

2

3

vista da monte



4

5



6

Edicola di Nostra Signora del S.Cuore di Gesù  
p.ed.707  
dichiarata di interesse culturale ai sensi del D.L.  
22-01-2004 n.42 - ID 189.003

ACCESSO ALLA P.ED. 376

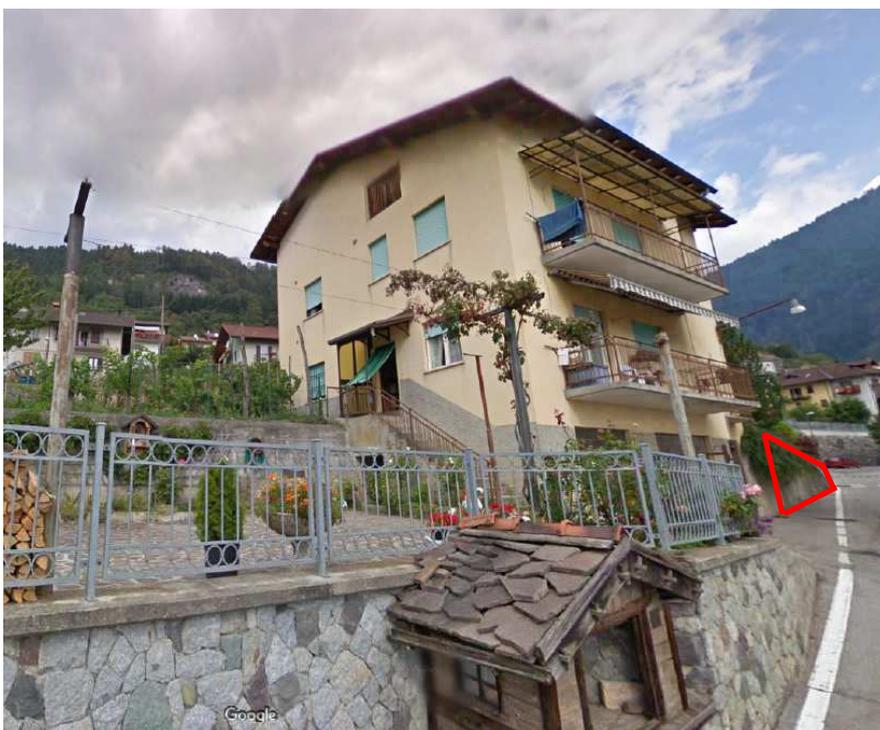
ACCESSO NORD



P.FOND. 711/3

— area a parcheggio

ACCESSO SUD



GARAGE A SUD

## Valutazioni e considerazioni

1) L'area è in zona esterna al centro storico, limitrofa ad un edificio scolastico (p.ed. 271 sita a valle) ed il parcheggio pubblico riveste particolare importanza per sosta autovetture, carico scarico utenti anche da mezzi pubblici. Inoltre l'area in esame è vicina al Municipio (p.ed. 296/1 a monte), struttura che gode di un parcheggio adiacente ma spesso congestionato (p.fond.729/7), ed allora il parcheggio pubblico in oggetto permetterà una ulteriore possibilità di sosta; dal nuovo parcheggio si potrà raggiungere comodamente il Municipio tramite breve tratto su stradina di distribuzione e percorso pedonale sempre a monte.

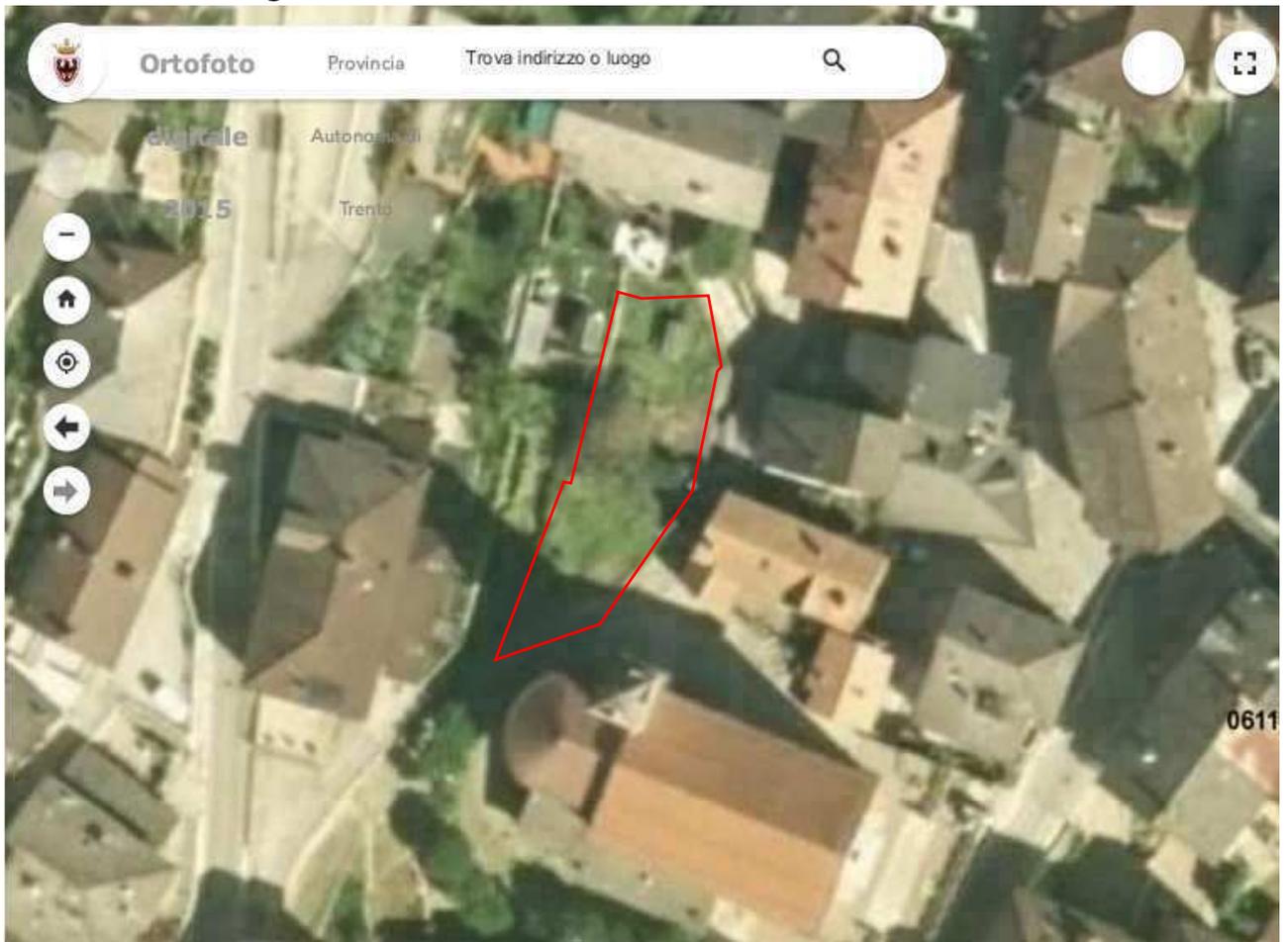
2) L'area in oggetto è area di pertinenza di un edificio residenziale (p.ed. 376) non particolarmente pregevole (terreno con alcune vigne) ed è racchiuso con muretti con sasso a vista e reti metalliche; l'edificio residenziale gode anche di altro terreno "scoperto" (p.fond. 711/3) ed ha doppio accesso dall'esterno (a Nord verso l'area in oggetto ed a Sud). L'area confina con strade pubbliche su 3 lati. Nell'ambito della progettazione si dovrà tenere in considerazione la tipologia delle murature ed il sistema del verde. (vedi schemi Variante n.1 nell'allegato n.2)

3) Il realizzo del parcheggio pubblico può diventare anche momento di valorizzazione dell'edicola di Nostra Signora del S.Cuore di Gesù (p.ed. 707), bene architettonico dichiarato di interesse culturale ai sensi del D.L. 22-01-2004 n.42. In questa ottica, la progettazione sarà chiamata a tenere in debito conto tale presenza e ad avere particolare cura con intervento mirato alla tutela e salvaguardia del bene, di comune accordo con gli organi autorizzatori preposti.

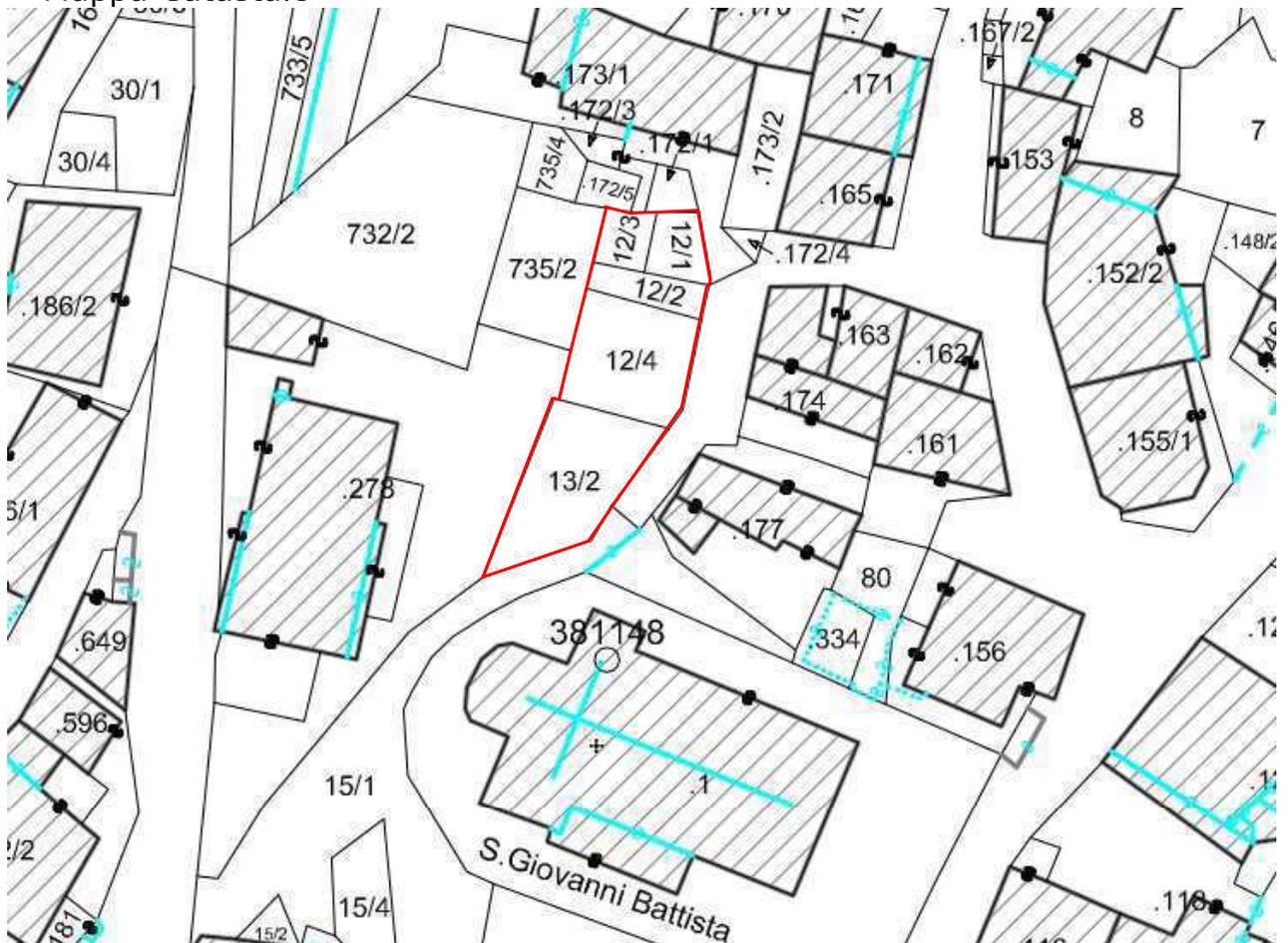
4) Il parcheggio pubblico è realizzato in un ambito comunale che in generale è territorio caratterizzato da un pendio pronunciato, con conformazione che non permette facile parcheggio.

## VARIANTE N° 2

Ortofoto digitale

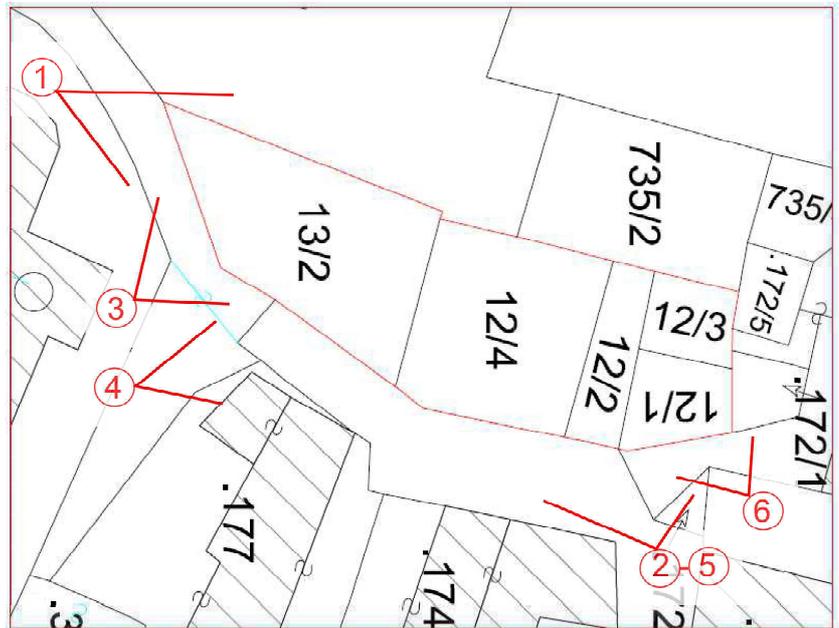


Mappa Catastale



## VARIANTE N.2

Parcheggio a monte della Chiesa S.G.B.



vista da valle



1 - 2  
viste da Sud a Nord



3-4

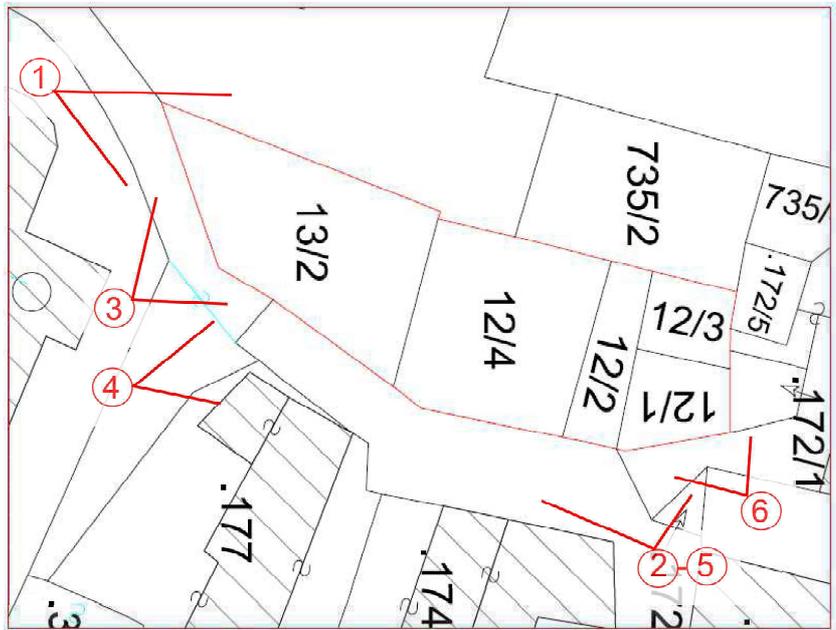


5-6

## VARIANTE N.2

Parcheggio a monte della Chiesa S.G.B.

AREA SOGGETTA A CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA SPAZI APERTI DEL CENTRO STORICO A PARCHEGGIO PUBBLICO



vista da valle



1 - 2

viste da Sud a Nord



3-4



5-6



## Valutazioni e considerazioni

1) L'area è sita all'interno del centro storico ("area libera nel centro storico") ed è limitrofa alla Chiesa di S. Giovanni Battista (p.ed. 1 sita a valle). Il parcheggio pubblico riveste particolare importanza per la sosta autovetture di supporto all'utenza del centro storico ed alla Chiesa stessa. L'area in esame permetterà di alleggerire il centro storico dalla sosta di autovetture parcheggiate lungo la strada pubblica. Il nuovo parcheggio è previsto su due livelli di piano (seminterrato e piano terra) accessibili dalla stradina a monte (p.fond. 15/1).

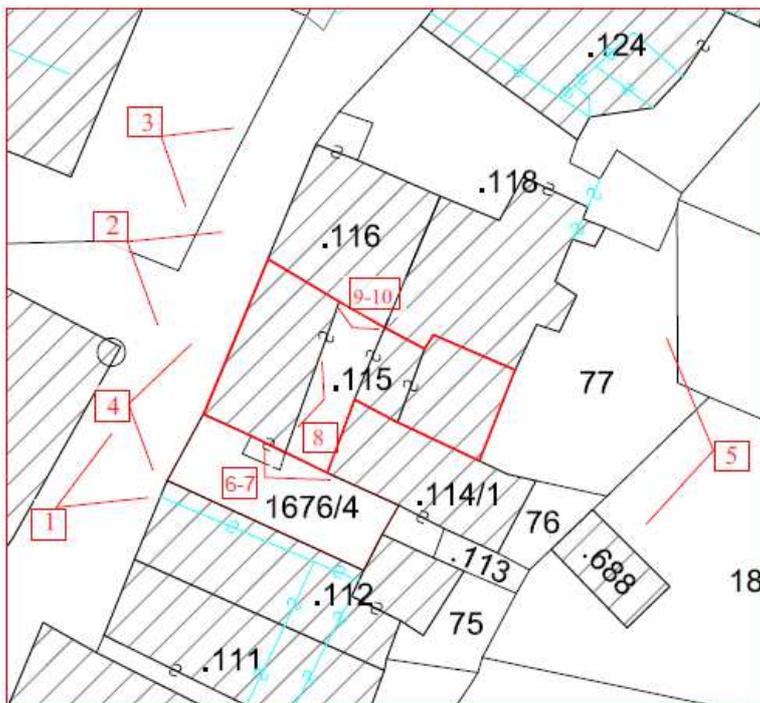
2) L'area in oggetto è area di pertinenza degli edifici limitrofi non pregevole e caratterizzata da muro di contenimento in cemento a vista con soprastante rete metallica (a valle), orti ed accessori, muri a sasso (a monte). Lungo il fronte a valle l'area confina con una stradina pubblica in acciottolato. La progettazione dovrà tenere in considerazione la tipologia delle murature a sasso, della pavimentazione, ed il sistema del verde, in modo tale da rendere l'intervento compatibile con il comparto storico in cui si inserisce. (vedi schemi Variante n.2 nell'allegato n.2)

3) Come rilevato per le altre varianti, il parcheggio pubblico è realizzato in un ambito comunale che in generale è territorio caratterizzato da un pendio pronunciato, con conformazione che non permette facile parcheggio.



VARIANTE N.3  
 Parcheggio Via 3 Novembre

— AREA SOGGETTA A CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DUE EDIFICIO CON CAT. D'INTERVENTO " RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA " E SPAZI APERTI DEL CENTRO STORICO A PARCHEGGIO PUBBLICO



vista da monte – fronte strada edificio A

foto 1 - 2



p.ed.116/ p.ed. 115 (A) /p.ed.112 - p.ed.116 / p.ed. 115 (A)

foto 3



p.ed.116 / p.ed.115 (A) / p.ed.112

vista da monte

foto 4



.116 /

p.ed.115(A)

/ p.ed.112

foto 5  
fronte a valle

/ p.ed.114/1

/ p.ed. 115 (B)/

p.ed.116



vista da valle

fronte a valle edificio n.A  
foto 6



p.ed. 115(A)

foto 7



p.ed. 115 (A) / p.ed.114/1



p.ed.115(A) da "corte interna"

fronte a monte  
.116/ p.ed.115 (B) /p.ed.114/1



## Valutazioni e considerazioni

1) La realizzazione del parcheggio pubblico è sita all'interno del centro storico ed interessa la p.ed. 115 composta da due manufatti, uno fronte strada e l'altro sito a valle, con interposta piccola corte, e da uno spazio di relazione (p.fond. 1676/4) "area libera nel centro storico"). I due edifici hanno categoria di intervento " ristrutturazione edilizia". Questo sito è limitrofo alla Chiesa di S. Giovanni Battista (p.ed. 1 sita a monte). Il parcheggio pubblico riveste particolare importanza per la sosta autovetture di supporto all'utenza del centro storico ed alla Chiesa stessa. L'area in esame permetterà di alleggerire il centro storico dalla sosta di autovetture parcheggiate lungo la strada pubblica. Il nuovo parcheggio è previsto su due livelli di piano (seminterrato e piano terra) accessibili dalla strada pubblica a monte.

2) Sia il manufatto sito a monte e prospiciente la via pubblica, che quello più a valle, non rivestono caratteri tipologici, formali e funzionali degni di tutela e al momento attuale sono edifici in disuso con evidenti segni di degrado. L'edificio a monte (edificio A) ha una facciata in aderenza con altro edificio (p.ed. 116), mentre quello a valle (edificio B) è intercluso tra due edifici (p.ed. 118 e 114/1). L'intervento ipotizzato per il realizzo di parcheggi pubblici prevede la demolizione dell'edificio sito a monte con ricavo di un livello complanare alla strada pubblica ed un sottostante piano a parcheggio, mentre per l'edificio a valle in ambito progettuale si effettueranno le specifiche le valutazioni del caso, atte a definire questa porzione sempre in funzione di servizio pubblico in termini di parcheggio e/o accessori pubblici.(vedi schemi Variante n.3 nell'allegato n.2)

A seguito delle demolizioni, la progettazione dovrà tenere in considerazione la ricomposizione delle facciate, ora in aderenza, la tipologia della pavimentazione ( ora in parte in acciottolato), ed il sistema del verde, in modo tale da rendere l'intervento compatibile con il comparto storico in cui si inserisce.

3) Come rilevato per le altre varianti, il parcheggio pubblico è realizzato in un ambito comunale che in generale è territorio caratterizzato da un pendio pronunciato, con conformazione che non permette facile parcheggio.